

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 3 0 日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 阿 部 信

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 6 日 午後 4 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 新潟地方裁判所三条支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 9 時 5 0 分 場 所 新潟地方裁判所三条支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 3 月 1 3 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 3 月 1 3 日 午後 4 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則 33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
1 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
7,9～11	3,270,000 2,616,000	一括	654,000	75,818	0
7	670,000				
9	170,000				
10	1,880,000				
11	550,000				

物 件 目 録

7 所 在 燕市南二丁目 6 6 8 4 番地 7

家屋 番号 6 6 8 4 番 7

種 類 倉庫

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 3 8 平方メートル
2 階 6 9 . 3 8 平方メートル

9 所 在 燕市南二丁目

地 番 6 6 6 2 番 3 4

地 目 宅地

地 積 3 7 . 3 8 平方メートル

1 0 所 在 燕市南二丁目

地 番 6 6 8 4 番 7

地 目 宅地

地 積 2 2 0 . 6 9 平方メートル

1 1 所 在 燕市南二丁目 6 6 8 4 番地 7

家屋 番号 6 6 8 4 番 7 の 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 8 . 7 0 平方メートル
2 階 1 0 0 . 0 7 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年12月19日

新潟地方裁判所三条支部

裁判所書記官 小 川 康 子

1 不動産の表示

【物件番号7, 9～11】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号7, 9～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

【物件番号11】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号10】

所有権移転仮登記は、本執行手続上では抹消しない。

なお、最低売却価額は同仮登記権利者が本登記請求権を喪失しているものとして定めた。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

- 7 所 在 燕市南二丁目 6 6 8 4 番地 7
- 家屋 番号 6 6 8 4 番 7
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 9 . 3 8 平方メートル
2 階 6 9 . 3 8 平方メートル
- 9 所 在 燕市南二丁目
- 地 番 6 6 6 2 番 3 4
- 地 目 宅地
- 地 積 3 7 . 3 8 平方メートル
- 1 0 所 在 燕市南二丁目
- 地 番 6 6 8 4 番 7
- 地 目 宅地
- 地 積 2 2 0 . 6 9 平方メートル
- 1 1 所 在 燕市南二丁目 6 6 8 4 番地 7
- 家屋 番号 6 6 8 4 番 7 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 1 8 . 7 0 平方メートル
2 階 1 0 0 . 0 7 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年5月7日受理
令和7年8月**26**日提出

現況調査報告書

(物件7、9～11)

新潟地方裁判所三条支部

執行官 戸 川 正 明

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 7 所 在 燕市南二丁目 6684番地7
家屋 番号 6684番7
種 類 倉庫
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.38平方メートル
2階 69.38平方メートル
- 9 所 在 燕市南二丁目
地 番 6662番34
地 目 宅地
地 積 37.38平方メートル
- 10 所 在 燕市南二丁目
地 番 6684番7
地 目 宅地
地 積 220.69平方メートル
- 11 所 在 燕市南二丁目 6684番地7
家屋 番号 6684番7の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 118.70平方メートル
2階 100.07平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	新潟県燕市南二丁目3番16号			
土地	物件9, 10			
現況地目	☒ 宅地（物件9, 10） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	1 物件9, 10は一体として物件7の敷地となっており、相互の境界は不明である。 2 隣地所有者等 6662番4 雑種地 846㎡ 所有者 燕市			
建物	物件7			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫（空き家）として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	一階壁面が破損しているなど全体的に劣化している。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	新潟県燕市南二丁目3番16号
土地	物件9, 10
現況地目	■宅地(物件9, 10) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	□土地所有者 ■その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	1 物件9, 10は一体として物件11の敷地となっており、相互の境界は不明である。 2 隣地所有者等 6662番4 雑種地 846㎡ 所有者 燕市
建物	物件11
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	シロアリによる被害により床がたわむ箇所があり、傾斜も見られる。さらに雨漏りする箇所があるなど全体的に劣化している。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件9, 10関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者)	1 債務者会社は令和6年4月19日まで営業していたが、現在は営業しておらず、物件7は以前債務者が倉庫として使用していたが、現在は空き家の状態で誰も使用していない。 2、物件11は私が家族と共に居宅として使用している。第三者は使用していない。 3 物件11はシロアリの被害があり、床がたわむなどの被害がある。また、2階が雨漏りがするし、さらに建物自体が傾いているなど大分傷んでいる。 4 前の債務者代表者Bは私の亡夫である。夫の死後私が代表者となったが、債務者会社の詳しいことはよく分からない。 5 物件9、10は債務者の所有で物件11は私の所有であるが、地代などのやり取りは無い。 6 物件11の私の前の所有者は亡父Cである。Cは亡夫の前の債務者代表者であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月8日 (木) 12:10-12:30	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (請求)
7年5月8日 (木) 14:00-14:45	物件所在地	外観調査、写真撮影
7年5月8日 (木) 15:40-15:45	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (請求)
7年5月9日 (金) 13:40-14:00	新潟地方法務局三条支局	公図・要約書等 (受領)
7年5月13日 (火) 11:30-11:35	燕市税務課	固定資産評価証明書・家屋見取図 (受領)
7年5月14日 (水) 14:35-14:45	物件所在地	外観調査、連絡文書差し置き
7年6月3日 (火) 10:00-11:55	物件所在地	立入調査、債務者代表者に占有関係等調査、写真撮影
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月20日（金） 12：55－15：05	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 6244-127
6664-98

△ 6662-4

(座標値種別：図上測定)

+37594.923



+37444.923

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(toubokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



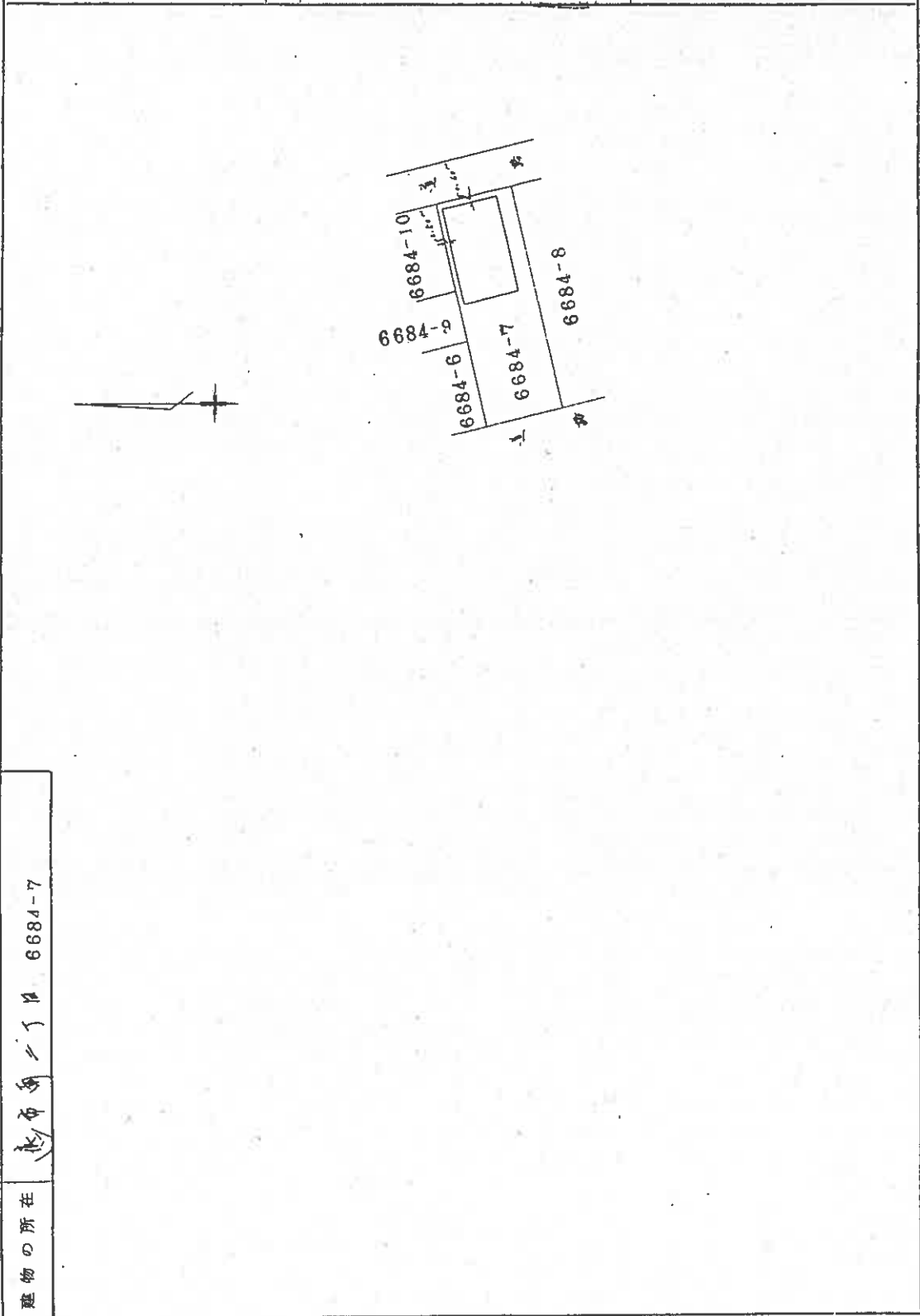
請求部	所在	燕市南二丁目				地番	6662番34			
出カ 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	Ⅷ	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)			種類	街区基本調査成果図
作成 年月日	平成21年3月23日			備付 年月日 (原図)	補記 事項					

登記年月日：昭和43年1月19日

473084

家屋番号	6684-7
建物の所在	新潟市西区 6684-7

建物図面

作製年月日	昭和43年1月19日	作製者		申請人	
					

縮尺	1/500
----	-------

昭和43年1月19日登記

登記年月日：昭和43年1月19日

473083

家屋番号	6684-7
------	--------

各階平面図

5280

建物の所在	高市町二丁目 6684-7
-------	---------------

作製年月日	昭和43年1月19日
作製者	
申請人	

1階

2階

1階床面積
6.26㎡ - 10.91㎡ - 19.3376㎡

2階床面積
6.26㎡ - 10.91㎡ - 19.3376㎡

縮尺	1/200
----	-------

昭和43年1月19日登記

新潟地方法務局三条支局備付図面

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年2月1日

473085

各 階 平 面 図

家屋番号
6684番7の1

建 物 図 面

建物の所在
燕市南二丁目 6684番地7



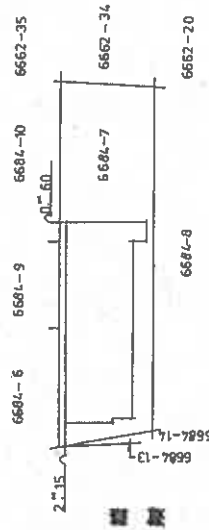
1 階 計 算 式

4.54	×	0.45	=	2.0430
6.35	×	16.72	=	102.9970
7.55	×	1.81	=	13.5655
合 計				118.7055
床 面 積				118.70



2 階 計 算 式

6.35	×	15.76	=	100.0760
床 面 積				100.07



作 製 者

製

縮尺
1/250

申 請 人

縮尺
1/500

新潟県土地家屋調査士会

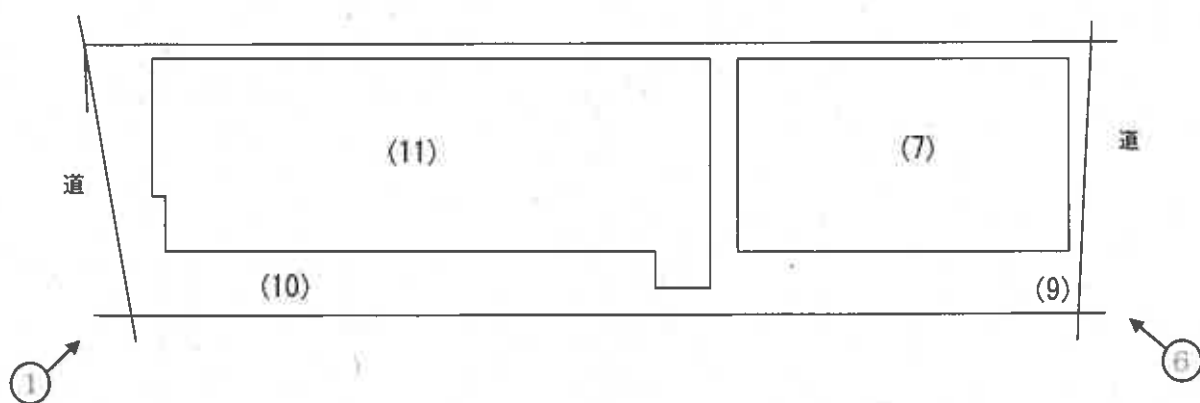
昭和62年6月1日登記



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/250

←○印は写真撮影位置, 方向



※カッコ内は物件番号

物件9～10の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

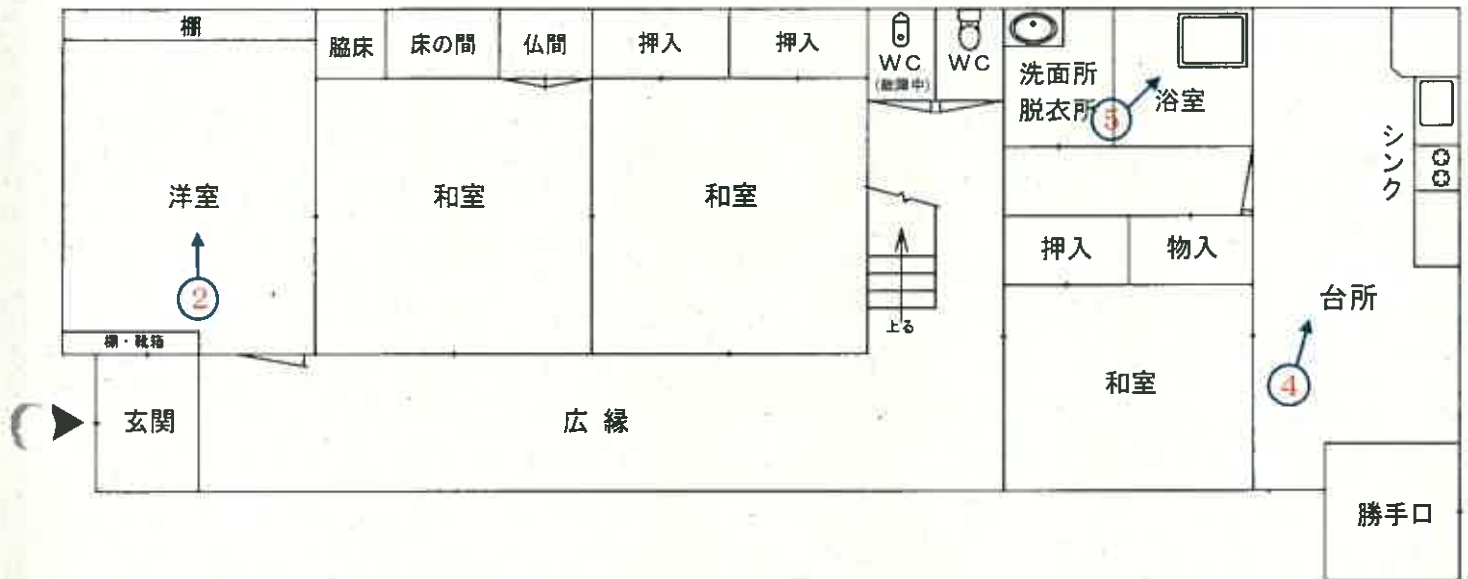
建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。

評価人作成

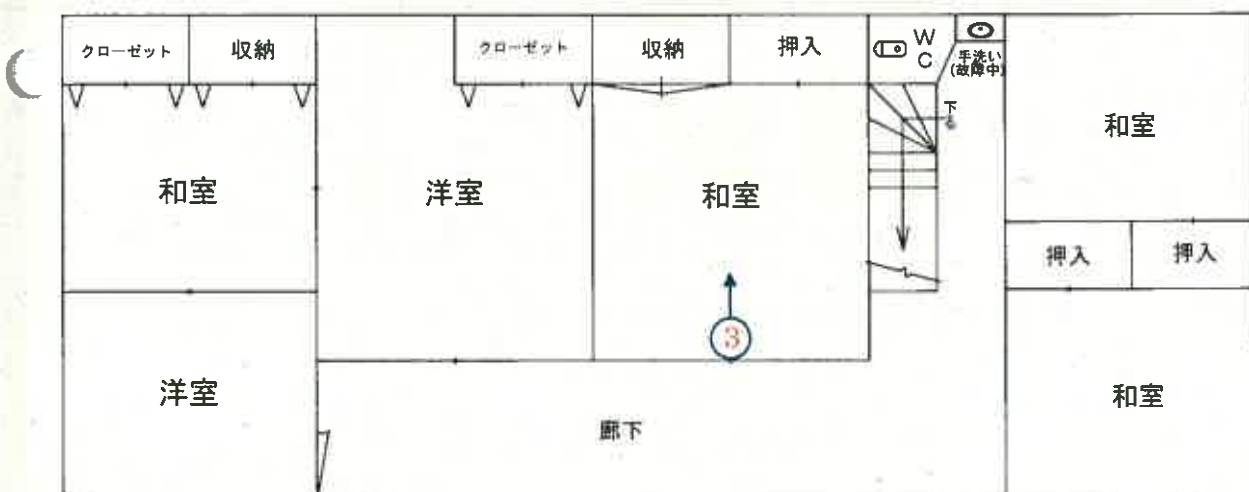


物件 1 1 建物間取図 縮尺 1/100

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置，方向

評価人作成

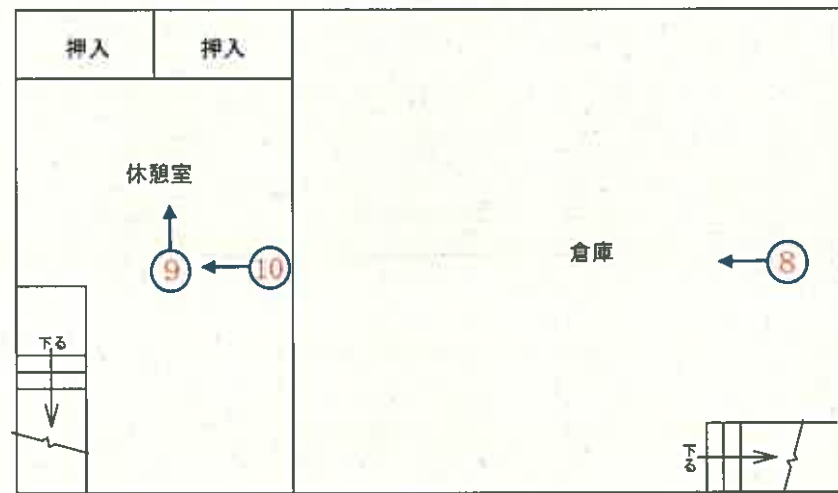


物件7建物間取図 縮尺1/100

1階



2階



←○印は写真撮影位置，方向

評価人作成

写 真

1



写 真

2



写 真

3



写 真

4



写 真
5



写 真
6



写真

7



写真

8



写真

9



写真

10



令和 7 年（ケ）第 7 号
物件 7, 9, 10, 11
令和 7 年 6 月 3 日、6 月 20 日
現地調査日
令和 7 年 8 月 27 日評 価

新潟地方裁判所
三 条 支 部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
渡 辺 茂 郎

第1 評価額

一括価格	
金3,270,000円	
物件番号	内訳価格
7 (建物)	金670,000円
9 (土地)	金170,000円
10 (土地)	金1,880,000円
11 (建物)	金550,000円

- 1 一括価格は、物件7, 9, 10, 11の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件9, 10の土地の内訳価格は物件7の建物に対応する敷地利用権価格を控除した価格であり、物件7の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行なうものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記記載と同じ)

物件番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	燕市南二丁目 6684 番地 7 6684 番 7 倉庫 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 69.38 m ² 2 階 69.38 m ²	
9	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市南二丁目 6662 番 34 宅地 37.38 m ²	
10	所 在 地 番 地 目 地 積	燕市南二丁目 6684 番 7 宅地 220.69 m ²	
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	燕市南二丁目 6684 番地 7 6684 番 7 の 1 居宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 118.70 m ² 2 階 100.07 m ²	
物件番号	特 記 事 項		
10	所有権移転仮登記は、本執行手続きでは抹消しない。本件は同仮登記権利者が本登記請求権を喪失しているものとしての評価額である。		
11	床が沈む部分が多くある。台所の床に穴が開いている。内壁、外壁にクラックを確認した。調査時、床、長押、鴨居、柱が傾いているようで、平衡感覚がおかしく感じた。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件9, 10）

位 置 ・ 交 通	J R 弥彦線「燕」駅の南西方道路距離約 1.3 kmに位置する（別添位置図参照）。	
付 近 の 状 況	国道及びその側道沿いに店舗併用住宅、一般住宅、事業所等が混在する地域である。国道から直接出入可能な敷地とその側道（市道）と接面する敷地がある。物件9, 10は国道の側道である市道に接面し、国道とは直接出入りできない。道路距離約 250mに「燕市立燕南小学校」、約 1.4 kmに「燕市立燕中学校」がある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 —
画地条件（規模、 形状等）	物件9, 10の土地は一団を成し、南西側幅員約 3.6m及び東側幅員約 4.5m舗装市道に等高に接面する、ほぼ長方形（間口約 9m・奥行約 32.5m）、公簿地積 258.07 m ² の宅地（二方路地）である。地勢は概ね平坦である。	
接 面 道 路	南西側、幅員約 3.6m舗装市道 南二丁目1号線 燕市役所営繕建築課で確認したが、建築基準法上の道路に該当するか不明であり調査を必要とするとの回答を得た。 東側、幅員約 4.5m舗装市道 殿島一丁目11号線 建築基準法第42条1項1号に該当。	
土地の利用状況 及び隣地の状況 等	物件9, 10の土地は、物件7倉庫、物件11居宅の敷地として利用されている。物件11はA所有であるが、物件9, 10所有者と地代のやり取りはない。周辺は一般住宅、倉庫が見られる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 公共桧あるが未接続	
特 記 事 項	なし	

2 建物の概況及び利用状況
(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日：不明 経 過 年 数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：着色亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：あらわし 天 井：あらわし 床：土間コンクリート、板張り 設 備：電気設備
床面積(現況)	1 階 69.38 m ² (公簿) 2 階 69.38 m ² (公簿) 延) 138.76 m ² (公簿)
現 況 用 途 等	階 層：2 階建 現況用途：倉庫 間取：別添建物間取図のとおり
品 等	劣る。
保守管理の状態	簡易な建物で壁に一部穴があるほか基礎部分にクラックがある。利用 状況、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者が倉庫（空き家）として占有している。
特 記 事 項	主に倉庫として利用し、プレス機 2 台を設置利用したが、有害物質の 利用はないと所有者から聴取した。

(物件 1 1)

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建 築 年 月 日：昭和 47 年 9 月 23 日新築、平成 6 年 1 月 28 日増築 経 過 年 数：新築後約 53 年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：着色亜鉛メッキ鋼板、窯業系サイディング等 内 壁：じゅらく壁、クロス貼り等 天 井：ボード、敷目張天井等 床：畳、フローリングブロック、P タイル等 設 備：電気、ガス設備、給排水・衛生設備（台所、トイレ）等
床面積(現況)	1 階 118.70 m ² (公簿) 2 階 100.07 m ² (公簿) 延) 218.77 m ² (公簿)
現 況 用 途 等	階層：2 階建 現況用途：居宅 間取：10K (別添建物間取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応による老朽化、機能的陳腐化が認められる。床が沈む部分が多くある。台所の床に穴が開いている。内壁、外壁にクラック、2 階に雨漏りの跡を確認した。調査時、床、長押、鴨居、柱が傾いているようで、平衡感覚がおかしく感じた。利用状況は普通であるが、保守管理の状態は相当に劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として占有している。
特 記 事 項	建物所有者から白蟻は調査していないので不明と聴取したが、床が沈む部分が多く可能性はある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9, 10 (土地)

物件9, 10の更地価格を算出し、これに建付減価を行って、建付地価格を求める。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
9	38,300	0.8	37.38	0.6	690,000 円
10	38,300	0.8	220.69	0.6	4,060,000 円

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格から規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

地価公示 燕-1

公 示 価 格 時 点 修 正 標準化補正 地域格差 規準した価格

35,400 円/㎡ × 99.6/100 × 100/100 × 100/92 ≒ 38,300 円/㎡

◇時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：地価公示地は標準的画地で補正の必要なし。

◇地域格差：街路条件、環境条件 相乗 0.92 (−8%)

イ 個別格差：系統及び幅員 0.87 (−13%)、環境 0.91 (−9%)

二方路 1.01 (+1.0%) 相乗 0.8 (−20%)

ウ 地 積：公簿地積による。

エ 建付減価補正率：更地としての最有効使用との格差及び更地化の難易の程度等を考慮して判定 0.6 (−40%)

② 物件7, 11 (建物)

物件7の建物は、経過年数不明の簡易な建物であり、経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を1%と査定した。

物件11の建物は新築後約53年経過し、経済的残存耐用年数は満了している。保守管理の状態及び現況の建物の状態等を総合的に検討した現在価値率を3%と査定した。各建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現在価値率を乗じて、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価(円/㎡) ア	現況延床面積(㎡) イ	現在価値率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
7	70,000	138.76	0.01	100,000
11	150,000	218.77	0.03	980,000

2 評価額の判定

前記1により求めた価格に、物件9、10の土地については物件7に対応する敷地利用権等価格を控除し、物件7の建物については敷地利用権価格を加算し競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求める。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権の及ぶ 面積割合※1イ	敷地利用権等割合 ウ		敷地利用権価格(円) ア×イ×ウ＝エ
9	690,000	物件7 100%	0.55	法定地上権	380,000
10	4,060,000	物件7 32%	0.55	法定地上権	710,000
合計					1,090,000

※1 土地建物位置等関係図（概略）を基に利用状況を勘案し、物件9については全体に及ぶと判断した。物件10上の建築面積を約57㎡と査定し、建蔽率割戻法により法定地上権の及ぶ範囲を下記の通り査定した。

法定地上権の及ぶ範囲：約57㎡÷0.8≒71㎡

物件10の敷地利用権の及ぶ面積割合：71㎡÷220.69㎡（物件10面積）≒0.32

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格(円) (1①オ, 1②エ) ア	敷地利用権価格の 控除及び加算(円) (2①エ)イ	占有減 価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
7	100,000	+1,090,000	1.0	0.8	0.7	670,000
9	690,000	-380,000		0.8	0.7	170,000
10	4,060,000	-710,000		0.8	0.7	1,880,000
11	980,000	—	1.0	0.8	0.7	550,000
一括価格（合計）						3,270,000

イ 占有減価率：必要なし

ウ 市場性修正率：築年が古く状態の劣る倉庫及び居宅が存する不動産の市場性を考慮した。0.8（－20％）

エ 競売市場修正率：不動産競売市場の特殊性等を考慮した。0.7（－30％）

第6 参考価格資料

地価公示価格 燕－1

所 在：燕市殿島1丁目6833番1外「殿島1-5-7」

価 格：35,400円/㎡

位 置：JR弥彦線「燕」駅の道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：495㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス・下水道あり

接 面 道 路：北西側、幅員約6.7m舗装市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1種住居地域（建蔽率60％、容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅に工場が混在する住宅地域

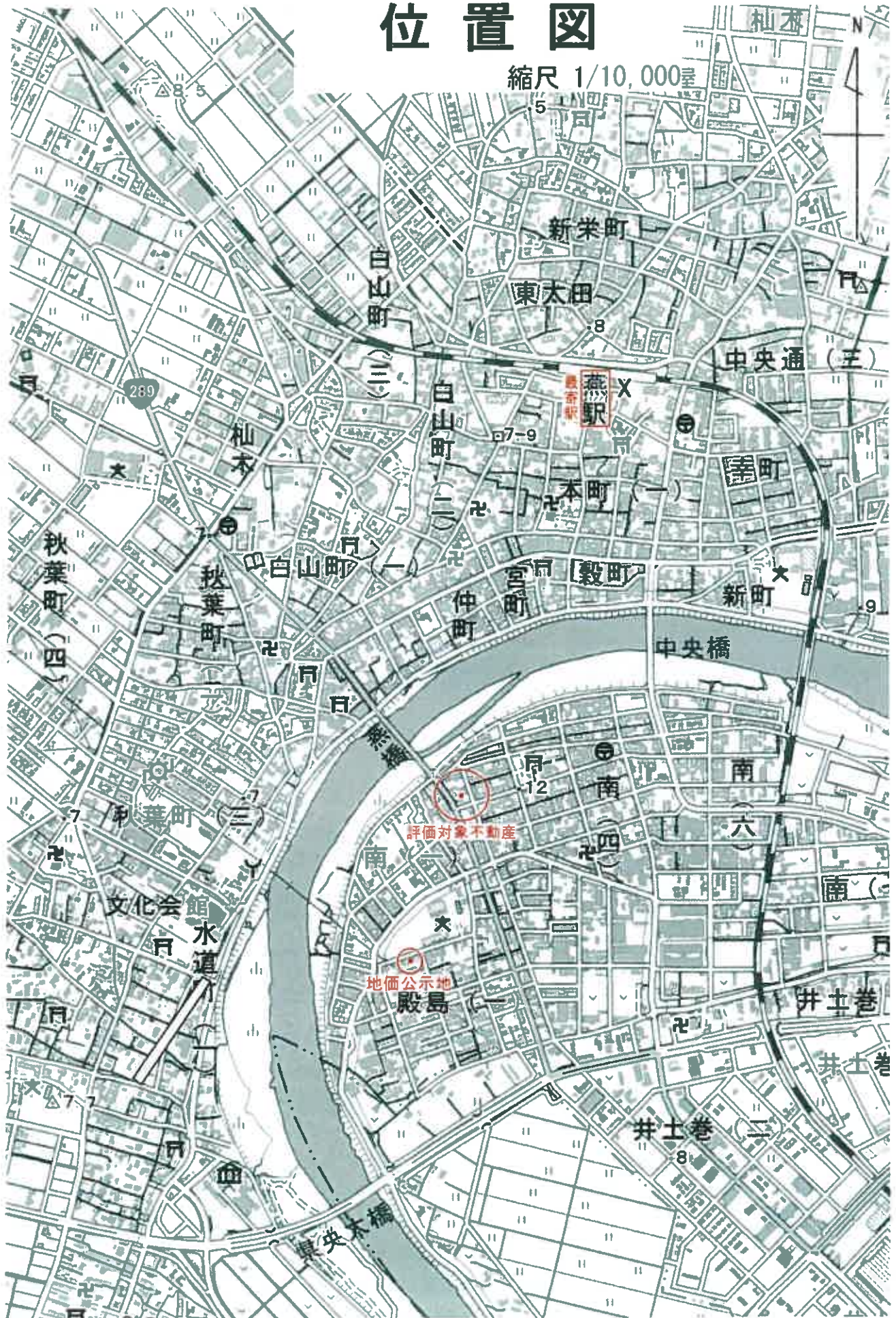
第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
- 4 土地建物位置等関係図（概略）
- 5 建物間取図

以 上

位置図

縮尺 1/10,000



「国土地理院地図」

縮尺 1/600



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(lowhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

南2丁目

請求部	所在	燕市南二丁目			地番	6662番38	
出力縮尺	1/600	精度区	座標系 番号は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	
作成年月日	平成21年3月23日			備付年月日 (原図)	補記事項		

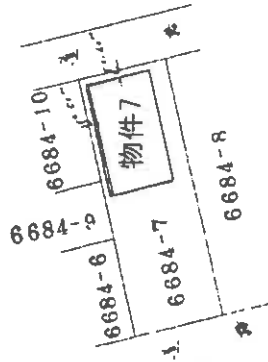
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和43年1月19日

473084

家屋番号	6684-7
建物の所在	水戸市新下町 6684-7

建物図面



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

昭和43年1月19日	作製年月日
作製者	

申請人	
-----	--

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/500
----	-------

昭和43年1月19日登記

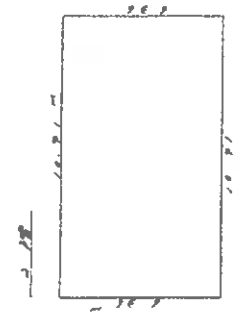
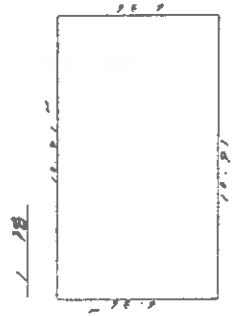
登記年月日：昭和43年1月19日

473083

家屋番号	6684-7
建物の所在	長野県二子目 6684-7

各階平面図

物件7



1階本館

10.21m x 10.21m

2階本館

6.26m x 6.26m

528(1000)

昭和43年1月19日	製作年月日
作製者	申請人

A3判をA4判に縮小

縮尺	1/200
----	-------

昭和43年1月19日登記

登記年月日 平成6年2月1日

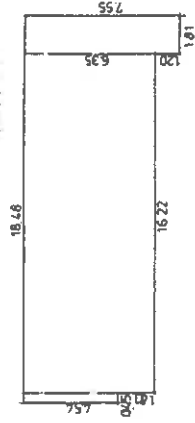
473085

各 階 平 面

建 物 面

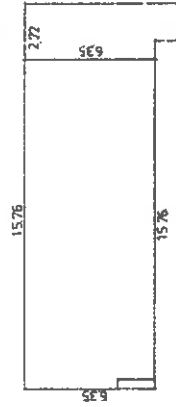
家屋番号	6684番7の1
建物の所在	蕨市南二丁目 6684番地7

物件11



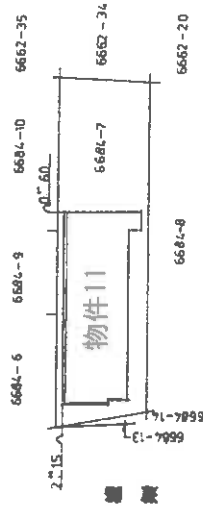
1 階 計 算 式

4.54	x	0.45	=	2.0430
6.35	x	16.22	=	102.9970
7.55	x	1.81	=	13.6655
合 計				118.7055
床 面 積				118.70



2 階 計 算 式

6.35	x	15.76	=	100.0760
床 面 積				100.07



※別添 土地建物位置等関係図(概略)参照

A3判をA4判に縮小

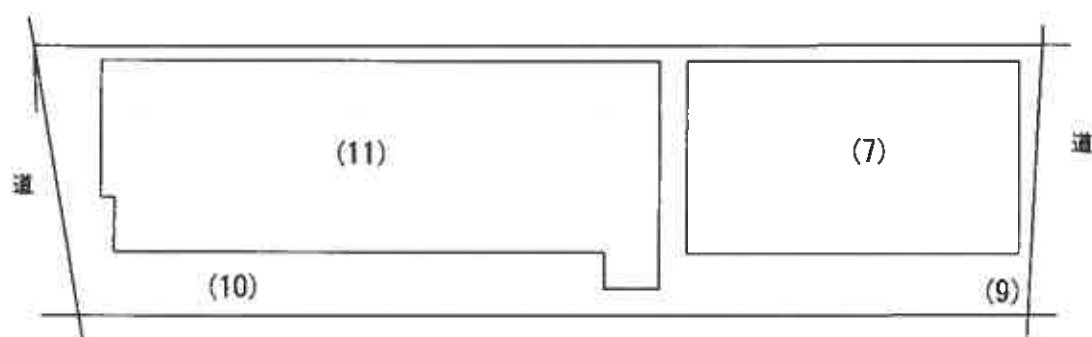
作製者	新潟県土地家屋調査士会
縮尺	1/250
縮尺	1/500

昭和 平成6年2月1日



土地建物位置等関係図(概略)

縮尺1/250



※カッコ内は物件番号

物件9～10の土地は一体として利用されており筆界は不明である。

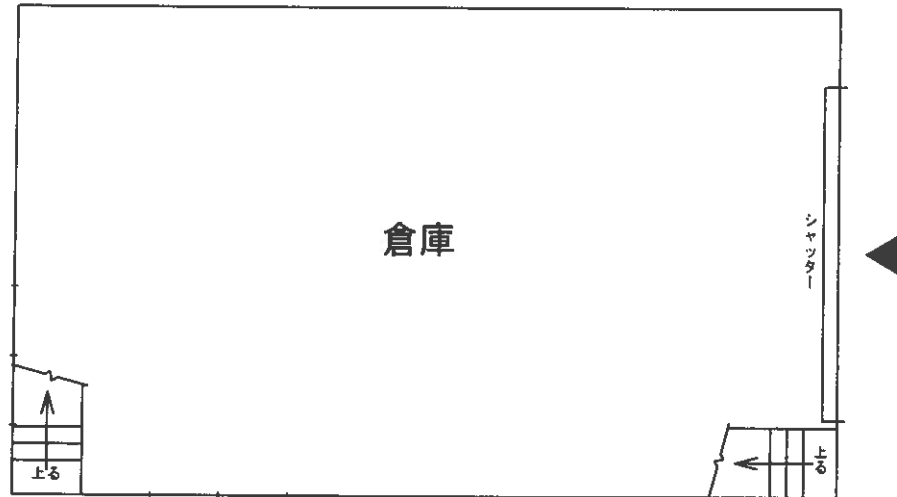
建物図面、公図等を参考に現地概測を行い作成した参考の概略図で正確なものではない。

評価人作成

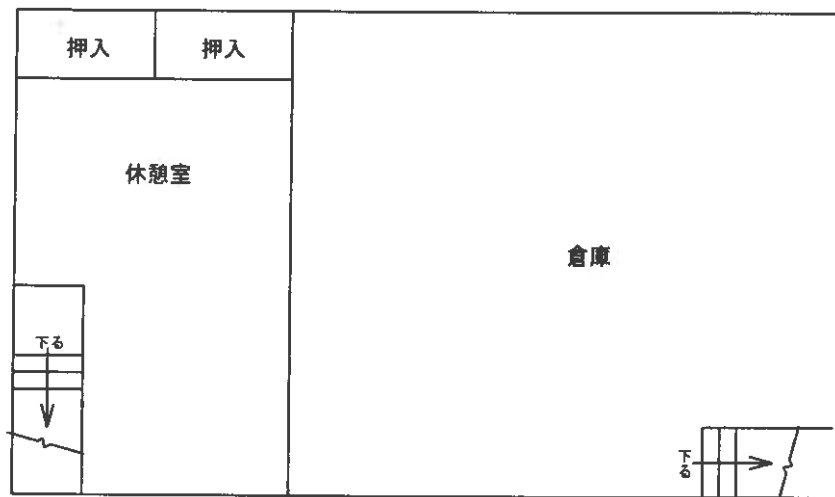


物件7 建物間取図 縮尺1/100

1 階



2 階

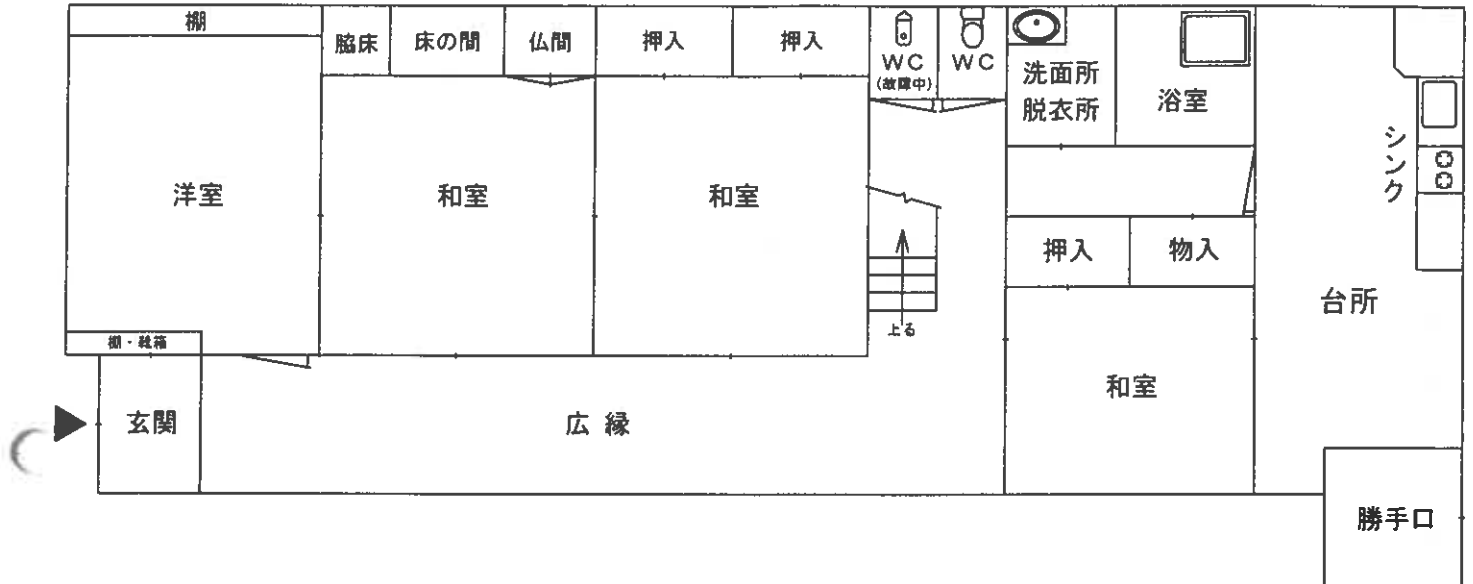


評価人作成

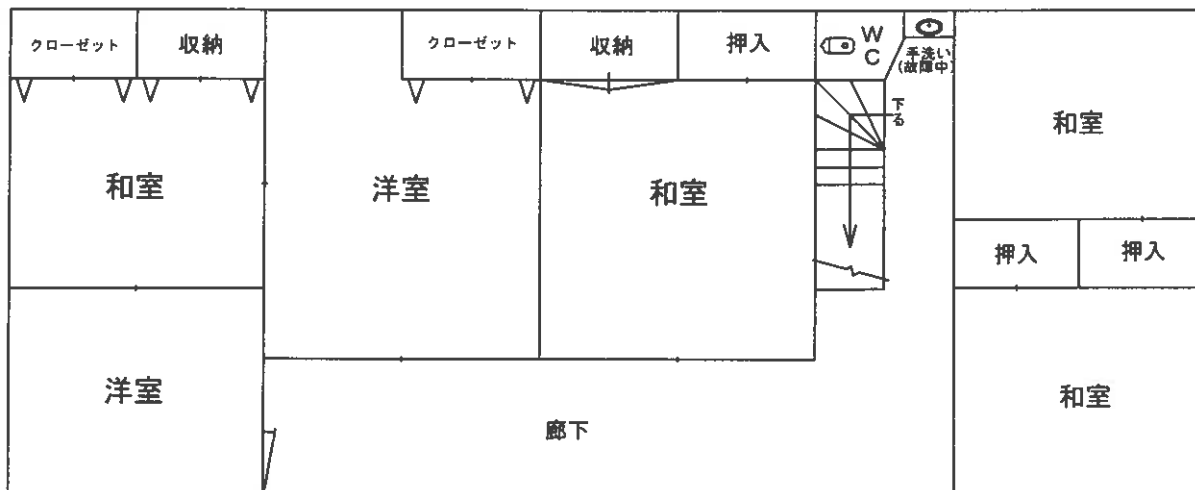


物件 1 1 建物間取図 縮尺 1/100

1 階



2 階



評価人作成